

令和2年度第2回経営戦略会議 会議結果の概要

開催日時	令和2年10月7日（水）午前9時00分～午後9時30分
開催場所	東館4-2会議室
出席者	市長、副市長2名、総務部長、危機管理部長、情報戦略局長、資産経営部長、環境生活部長、健康福祉部長、産業観光部長、都市整備部長、国体推進局長、教育委員会事務局事務部長、上下水道部長、病院経営推進部長
審議事項	(1) 伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について <都市整備部、健康福祉部>

1 伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について

<都市整備部、健康福祉部>

概要

伊勢市駅前B地区市街地再開発事業について、市としての考え方及び条件を通知したところ、都市開発資金による貸付金に対する担保及び保健福祉拠点施設の入居条件について令和2年10月5日付で施行者から回答があったことを受け、都市開発資金による貸付および保健福祉施設の入居について、審議を行った。審議に係る主な内容は、以下のとおりである。

(1) 市から求めた条件

①貸付金に対する担保について

伊勢市の貸付金の担保は、貸付金相当額分以上とすること

②保健福祉拠点施設の入居条件について

再開発事業の長期収支計画における健全運営の確保を前提条件とし、その上で、不動産鑑定及びコンサルタントが提示した適正な条件の範囲内で、かつ他の公益施設との整合がとれた入居条件であること。

(2) 施行者からの回答

①貸付金に対する担保について

最新の収益価格を算定し、保留床部分と再開発会社役員の権利床部分を担保対象として、収益価格を計算すると約27.11億円となり、都市開発資金貸付金12億円及び金融機関からの借入金約15.11億円の抵当権を同順位1位とすることで担保する。

⇒市が求めた条件を満たしていることが確認できた。

②保健福祉拠点施設の入居条件について

- ・ 家賃：8,000 円/坪・月（税抜き）
- ・ 共用部分に発生する維持管理費用：賃料の8.85%
- ・ 共益費：賃料の8.85%
- ・ 一時金：無し
- ・ 階高変更費用：無し

⇒市が求めた条件を満たしていることが確認できた。

結 論

回答書の内容により、市が求める貸付金の担保の確保が確認できるため、都市開発資金による貸付を行う。また、保健福祉拠点施設の入居条件についても、適正な条件の範囲内であり、かつ他の公益施設との整合がとれた入居条件であることが確認できるため、入居を行う。

これを市の見解として、今後議会へ報告することとした。

主な意見・補足等

- ・ 駐車場についての条件は提示されていないのか。
⇒駐車場の運用方法が決まっていないため、示されていない。
- ・ 不動産鑑定評価額が低下したということは建物自体の価値が低下したということではないのか。それによる賃料への影響は。
⇒建物自体の価値ではなく、収益性に対する評価であるため、賃料には影響しない。
- ・ 入居条件の見直しのスパンは。
⇒20年の契約の中で、3年ごとに見直しを行う予定である。
- ・ 保健福祉拠点施設の入居については、ビジョンを持ったうえで「その必要性」を都度整理しながら、進めていただきたい。
- ・ B地区だけでなく、A地区からC地区全体での観点を持ち、全庁的に理解・共有を図りながら進めていただきたい。

資 料

付議事項書